

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 22. päivänä tammikuuta 2008 päivättyä ja 16.4.2008 muutettua (lausunnot) asemakaavakarttaa. "**Gabrielinkatu**" (2/2007)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	097 YLI-MAARIA	ÖVRE S:T MARIE
Kortteli:	57	57
Tontit:	1 ja 2	1 och 2
Katu:	Joosefin polku (osa)	Josefstigen (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	097 YLI-MAARIA	ÖVRE S:T MARIE
Korttelit:	57 100	57 100
Katu:	Gabrielinkuja	Gabrielsgränden

Uusi korttelin numero: YLI-MAARIA 100

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos: YLI-MAARIA-57.-3-8 ja 100.-1-6.

1.1 Tunnistetiedot

Kaavatunnus: 2/2007

Diarionumero: 13839-2006

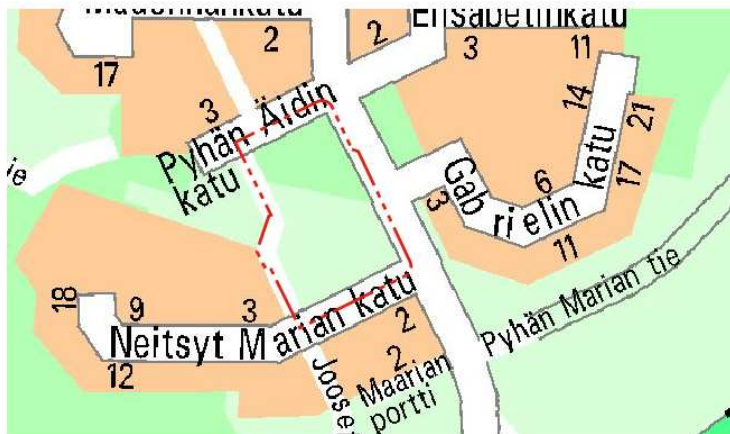
Laatija: Turun kaupunki/Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/Asemakaavatoimisto, Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh: (02) 330 000.

Valmistelija: Suunnitteluavustaja Reeta Ahlqvist / Kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski (sähköposti: reeta.ahlqvist@turku.fi)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Yli-Maarian kaupunginosassa.

Suunnittelualueetta rajaavat pohjoisessa Pyhän Äidin katu, idässä Mittumaarintie, etelässä Neitsyt Marian katu sekä lännessä Joosefin polku.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

"Gabrielinkatu"

Pääasiallisena tavoitteena on muuttaa asuinkerrostalokortteliksi kaavoitettu alue omakotitalojen korttelialueeksi. Samalla kaavoitetaan myös uusia omakotitalotontteja palveleva katuyhteys.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 22.1.2008, muutettu 16.4.2008 (lausunnot)
2. Tilastolomake 22.1.2008, muutettu 16.4.2008 (lausunnot)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Suunnittelualaue on Turun kaupungin omistama. Kaupunki (Kiinteistölaitos) on yrittänyt myydä suunnittelualaueella olevia kerrostalotontteja, mutta ne eivät ole menneet kaupaksi. Kiinteistölaitoksen mukaan kerrostalotontteille ei ole ollut kysyntää näin kaukana keskustasta. Tämän johdosta Kiinteistölaitos on tehnyt asemakaavanmuutosanomuksen, jossa se esittää kerrostalotonttien muuttamista omakotitontteiksi. Kaavan muutoksen käynnistäminen nojautuu tähän anomukseen.

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille osallistumis- ja arviointisuunnitelman välityksellä ja se on postitettu 3.4.2007.

Kaavasta ei ole tehty luonnosta.

Kaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot, joiden perusteella ehdotusta on muutettu 16.4.2008.

Asemakaavanmuutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 11.2. – 11.3.2008. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

2.2 Asemakaava

Kaavassa on alueelle osoitettu 2 omakotitonttien korttelialuetta, joissa on yhteensä 12 tonttia. Tonttien pinta-ala on yhteensä n. 1,3 ha ja rakennusoikeutta yht. 2601 k-m². Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu Gabrielinkuja, pinta-alaltaan n. 0,10 ha.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen rakentaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistötöknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on pääosin rakentamatonta peltoa. Alueen pohjoisosasta löytyy metsäinen alue, joka on noin 1/3 alueen pinta-alasta. Muutosalueella ei ole rakennuksia. Kaava-alueen koko on n. 1,4 ha.

3.1.2 Palvelut

Yli-Maarian palveluja on kaavoitettu eri puolille kaupunginosaa, mutta ne ovat kaikki toteutumatta. Lähimmät palvelut ovat Moisio "keskustassa", jotka nekin ovat tosin aika suppeat. Moisiossa on päiväkotia, peruskoulun ala-aste, pieni kauppa sekä vanha huoltoasema, jossa toimii nykyään baari. Huoltoaseman pihalla toimii kuitenkin ns. kylmäasema.

3.1.3 Maanomistus

Kaupunki omistaa koko kaava-alueen.

3.2 Kaava-alueen koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 hyväksymässä maakuntakaavassa kaava-alue on osoitettu taajama-toimintojen alueeksi.

Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssä kaava-alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).

Asemakaava

Suunnittelualueelle on aiemmin vahvistettu (7.6.1994) asemakaava (23/1991), joka mahdollistaa asuinkerrostalojen (AK) rakentamisen.

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 9.10.2006 ja se on tullut kaupunginhallituksen päätöksellä voimaan 1.1.2007.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja se on tarkistettu 7.11.2007.

Nimistötoimikunta

Nimistötoimikunnalta on pyydetty nimistöehdotus kaavan katualueelle. Nimistötoimikunta on 2/2007 kokouksessaan tehnyt esityksen uudeksi nimeksi – Gabrielinkuja / Gabrielsgränden.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Koska kerrostalotonteilla ei ole ollut kysyntää tällä alueella, on kaupunki päättänyt käynnistää kaavanmuutoksen, jossa kerrostalotontit muutetaan omakotitonteiksi.

Kaavan muutoksen käynnistäminen nojautuu Kiinteistölaitoksen tekemään asemakaavanmuutosanomukseen.

Osa tulevista omakotitonteista on ajateltu luovutettavan Turun ammatti-instituutille, jolla on aikomus toteuttaa alueelle omakotitaloja oppilastyönä.

4.2 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

4.2.1 Osalliset

Suunnittelualueen ja naapuruston asukkaat, käyttäjät ja maanomistajat.

Viranomaiset ja lausunnonantajat: Kiinteistölaitos, Turku Energia ja Vesilaitos sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu- ja suunnittelutoimistot

Kansalaisjärjestöt: Turkuseura, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry ja Moisio pientalot.

4.2.2 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja päätökset

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille osallistumis- ja arviointisuunnitelman välityksellä ja se on postitettu 3.4.2007.

Kaavasta ei ole tehty luonnosta.

Lausunnot

22.1.2008 päiväystä asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistölaitokselta, Turku Energialta, Vesilaitokselta sekä rakennusvalvontatoimistolta ja ympäristönsuojelutoimistolta.

Rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto ja Turku Energia Sähköverkot Oy ovat ilmoittaneet, ettei heillä ole oman toimialansa osalta huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Kiinteistölaitos/kiinteistölautakunta katsoo, että asemakaavaehdotusalueeseen tulee liittää mukaan myös Joosefin polun länsipuolella oleva rakentamaton peltoalue. Alueelle pystytään toteuttamaan 2-4 omakotitonttia ilman kunnallistekniikan lisäinvestointeja.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavatoimistolla on tarkoitus käynnistää asemakaavanmuutos tämän kaava-alueen länsi- ja pohjoispuoliselle alueelle. Muutoksen tarkoituksena on jatkaa alueella olleiden suurten yhtiömuotoisten korttelialueiden muuttamista omakotialueiksi. Tämän alueen yhteydessä on tarkoitus tutkia Kiinteistölaitoksen/kiinteistölautakunnan lausunnon mukaan omakotitonttien sijoittamista Joosefin polun länsipuolella olevalle rakentamattomalle peltoalueelle.

Todettakoon, että voimassa olevan asemakaavan mukaista toteutusta varten alueen kunnallistekniikka on ollut jo valmiina. Kerrostalo- ym. yhtiömuotoisten korttelialueiden muuttaminen omakotialueiksi tulee vaatimaan kunnallistekniikkaan lisäinvestointeja.

Vesilaitos ilmoittaa, että osan asemakaavanmuutosalueen kiinteistöistä tulee varautua kiinteistökohtaisiin pumppaamoihin, jotta ne voisivat liittyä Turun vesilaitoksen jätevesiverkkoon.

Asemakaavatoimisto:

Nyt laadittavana olevan kaava-alueen viemäröinnissä tulisi huomioida edellisessä kohdassa mainitun käynnistettävän asemakaavanmuutosalueen viemäröintitarpeet ja sen myötä suunnitella ja toteuttaa ne kokonaisuutena. Tällöin nyt laadittavana olevan kaava-alueen tonttien ei pitäisi tarvita kiinteistökohtaisia pumppaamoja.

Suunnittelutoimisto ilmoittaa, että korttelin 100 tontin 3 piha-alue olisi jäämässä meluisaksi.

Asemakaavatoimisto:

Suunnittelutoimiston lausunnon johdosta kaavaa on muutettu siten, että korttelin 100 tontin 3 rakennusalojen paikkoja on tarkistettu ja sijoitettu siten, että ne suojaavat pihatilaa paremmin melulta. Muutoksen myötä myös muut korttelin 100 tonttien rakennusalat on muutettu vastaamaan tontin 3 sijoitteluperiaatetta. Tuleva tontinomistaja voi halutessaan vielä tehostaa melusuojausta rakentamalla asuin- ja talusrakennuksen väliin tiivisrakenteisen aidan. Mittumaarintien liikennemäärien ollessa sen verran vähäiset aidan ei tarvitsisi kuitenkaan olla varsinainen meluaita.

Asemakaavanmuutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 11.2. – 11.3.2008. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Alueesta ei ole ollut tarpeen esittää kuin yksi vaihtoehto.

5.2 Kaavan rakenne

Kaavassa on alueelle osoitettu 2 omakotitonttien korttelialuetta, joissa on yhteensä 12 tonttia. Tonttien pinta-ala on yhteensä n. 1,3 ha ja rakennusoikeutta yht. 2601 k-m². Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu Gabrielinkuja, pinta-alaltaan n. 0,10 ha.

5.3 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutos poistaa kerrostalorakentamisen mahdollisuuden ja korvaa sen omakotirakentamisella. Tämän olettaisi olevan mieluisa asia erityisesti alueen nykyisille asukkaille, sillä omakotirakentaminen koetaan lähes poikkeuksetta mieluisammaksi ”naapuriksi” kuin kerrostalorakentaminen. Tehokkuuden lasku tuo mukanaan muutenkin väljemmän rakentamisen sekä lisäksi vähäisemmät liikennemäärät.

Tonteille rakennettavat rakennukset tullaan liittämään kaupungin kunnallistekniikkaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen rakentaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 22. päivänä tammikuuta 2008
Muutettu 16.4.2008 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Suunnitteluavustaja

Reeta Ahlqvist

Kaavoitusarkkitehti

Jani Eteläkoski